

## がぁあ・すまいる

欠陥住宅被害全国連絡協議会No.3  
2000年4月20日号  
代表幹事 上野 勝代  
幹事長 吉岡 和弘  
事務局長 岩城 穰(あべの総合法律事務所)  
〒545-0051 大阪市阿倍野区旭町  
1丁目2番7号 あべのメディックス202  
TEL 06-6636-9361  
FAX 06-6636-9364  
E-mail abeno@msh.biglobe.ne.jp

欠陥住宅被害全国連絡協議会は第8回名古屋大会を11月20、21日の2日間にわたり、名古屋市内で開催した。初日には「欠陥住宅被害愛知ネットワーク」が発足集会を行い、参加者は今後の活動に期待を寄せた。これで、同協議会の地域支部は関西、北海道・東北、京都、神戸、和歌山、広島に続き7つになった。

名古屋市内で開催された大会。プログラムとして「住宅の品質確保の促進等に関する法律」における問題提起のほか、平山建治氏による「報告書・鑑定書の書き方」としての徹底討論、被害者報告として「シックハウスの被害救済」、ほか「判例紹介」などがあった。その中で今大会のメインとなったのが同会の企画である「100自治体アンケート」。調査を手がけた京都府立大学大学院の山根直生氏が、その結果を分析し検証した。

調査は昨年9月に都道府県、政令都市、中核都市、東京特別区を対象に実施、107配布したが回収数は95で約90%。こうしたアンケート調査としては高い回答率となっており、同会の活動が認知されたものと受け取れた。

調査内容は①中間検査導入の状況と内容②4号建物への中間検査の「実施内容」もしくは「実施しない理由」③工事監理契約書の添付の有無④今回の建築基準法改正に伴う規則や細則の改正⑤欠陥住宅被害の予防と救済に向けての取り組み概要⑥3階建て住宅への中間検査の「実施内容」もしくは「実施しない理由」について。

この中で特徴的なものとしては、4号建物の中間検査について、審査内容が集団規定に関するものが中心となっており、集団規定関



係に反するものは少ないということから検査を導入しないとの考えが見られたことがある。本来、建物の安全性確保という観点からは集団規定よりも単体規定が重要であり、それは同会の欠陥住宅防止・予防の考えであることから、その審査内容に疑問が出た。また、公共的建物を中心に検査するため4号建物は中間検査の対象としないとの回答もあった。

4号建物の現場調査や中間検査制度の実施には、取り組みや根本的な考え方の差が出た。「全ての現場検査を行っている。検査員が現場に行くことで施工不良の歯止めにより一定の効果がある」「現場検査で工事監理状況をチェックできる」などの積極的な取り組みをする自治体がある一方、消極的あるいは否定的な回答もあった。例えば「建築主の責任」「過度な行政負担増」「職員削減中」等。会では今後も自治体の欠陥住宅問題への理解と防止策を求める意味でこうした試みを行っていく方針だ。

## ～第8回名古屋大会に参加して～

小倉 恢子（全国消費生活  
相談員協会中部支部）

名古屋で開催された大会に初めて参加しました。

建築基準法が改正され、住宅の品質確保の促進等に関する法律が成立し、欠陥住宅が少なくなることが期待される時期に開催された大会でした。

建築基準法の改正により導入された主要構造部の中間検査制度は自治体により検査の対象が異なり、消費者にとって解りにくく、名古屋市と愛知県のように隣接する自治体の制度と混同し、勘違いしやすい制度です。

シックハウスの被害者の報告がありました。シックハウスが欠陥住宅であると認められた意義は大きかったと思います。シックハウスの原因物質については、厚生省が指針値を提案しているホルムアルデヒド以外の物質は、残念ながら行政サイドでは確定されていません。被害者が被害の因果関係を証明しなければならない現実に問題があります。住宅メーカーがこの住宅で健康被害はあり得ないと主張するなら、「どういふ建材を使い、それにはどのような化学物質がどのくらい使用され、其の全てが健康被害の原因ではない」と証明すべきです。それにも関わらず消費者が健康をそこねたとすれば初めて消費者が因果関係を証明しなければならないでしょう。消費者が安全データを要求しても「企業秘密につきお答え出来ません」がまかり通る世界に憤りを覚えます。

今年2月に住宅品質確保促進法による性能表示との紛争処理の参考となる技術基準の素案が公表され、意見公募がありました。消費者がどのくらいこの技術的基準を理解した上で選択出来るのでしょうか。消費者

に解りやすい説明と情報の公開が義務づけられなければ、新法は生かされないと思います。主要構造部について、ハウスメーカーが消費者に図面と仕様書を渡さない。渡すのは設備と内装に関するものだけ、消費者が要求してもコピーは出さない、チラッと図面を見せるだけという現実があります。「建設省が証明を取った住宅であり、安全性は証明されている。詳細は企業秘密である。」とのことだが、これでは設計に問題があるのか、施工ミスなのか判断が出来ません。法改正と新法の成果は「情報の公開」がキーワードになると思っています。

◇ ◇ ◇

平岩 保（三共建築設計事務所）

「欠陥住宅被害全国連絡協議会」の第8回大会が99年11月21、22の両日、名古屋市中で開かれた。同会は欠陥住宅問題の解決を目指す各地の弁護士、建築士、消費生活相談員などによって3年前に結成された。

私は97年2月に発足した「欠陥住宅をつくらぬ住宅設計者の会」で活動してきたが、同会への参加は今回が初めてであった。

シンポジウムの内容は大きく、(1)中間検査制度の導入にむけて。(2)名古屋からの事例研究「シックハウス」の被害救済。(3)徹底討論・「報告書・鑑定書の書き方」(4)住宅品質確保法の問題についての4つであった。

(1)については京都府立大学大学院生山根直生氏による「100自治体アンケートから見えてくるもの」としてアンケートの分析の報告であった。分析の作業は労多しとするも現在の自治体に十分な検査ができる体制になく、報告からは中間検査が欠陥住宅建築防止に有効かどうかの本質的な問いかけが見えてこず、会場からも「ポイントがズレている」との指摘があったが、実なき

結果に終わっている。

(2)については、シックハウス被害にあった建売住宅を購入した男性本人による実例報告。「喘息・妻のクモ膜下出血による突然死・喘息治療の際のステロイドで片脚障害者・長期入院により廃業へ」と7年に及ぶ具体的経緯の報告とそれでも医学的な実証で戦うのではなく、メーカー、ミサワホームの社会的イメージダウンを喚起する「マスコミイメージ作戦」での対応に、シックハウス問題の難しさを改めて知らされる。

(3)については、余りにも建築及び建築関係法令の知識のない裁判官にいかに分かり易く欠陥の問題を理解させるかの実戦講座。手取り、足取りの解説に、こんな初歩的なことを知らないで裁判のジャッジをされたのではたまったものではない。欠陥被害者こそいい面の皮である。現実対応からすれば止むを得ないことであるかもしれないが、工学的原理原則にたつ建築設計者が最も素朴な違和感を抱くところである。それはともかく、一級建築士平山建治氏の「報告書、鑑定書の書き方」は労作で、タキ台として参考になると思う。

(4)については99年6月成立し、現在検討されているガイドラインと技術関連資料集の内容、とりわけ「修補工事の実施方法」

の問題点について。例えば、「基礎断面寸法等の不足という明らかな『欠陥』であっても『沈下が既に沈静化していると考えられる場合、基礎の天端ならし程度でもよい』とし、補修費用も一要素当たり300万円を上限としている。余りにも業者寄りの内容で、欠陥被害救済がより困難なると予測される。

正味1日半の会議ではあったが、全国的な情報の交換は、リアルタイムの状況が把握でき、有益な集まりであったと思う。

## Topics

＜マンションの管理業者に

情報開示義務を＞

建設省は3月30日付で「分譲マンションの管理業者の情報開示について」を公表。開示する項目としては①管理委託業務のサービス水準及び対価②管理業者の財務内容③長期修繕計画作成等の対応④管理費等の収納・保管の状況。管理委託費については管理委託発注の標準仕様書を定める他、実勢価格も公表される。詳しくは建設省 (<http://www.moc.go.jp>) 及び(社)高層住宅管理業協会ホームページ(<http://www.kanrikyo.or.jp>)を参照。

## 全国ネット第9回札幌大会にご参加を

弁護士 粟生 猛

5月27、28日に札幌で大会が開催されます。平成10年4月に当地において、北海道・東北ネット発足集会が開催されましたが、北海道と東北という広大な地域を一つのネットでカバーすることは到底不可能であり、開店休業のような状態が続いていました。このような状況を打開すべく、札幌ネットの立ち上げを目指しながら、準備を進めています。

全国各地から、できるだけ多くの方に参加していただき、充実した大会にしたいと思います。大会のあと、美味しい料理とお酒で楽しい時間がもてることを楽しみにしています。

## ～第8回名古屋大会に参加して～

柘植 直也（弁護士）

開催の準備が遅れたため、参加者が少ないのではないかと心配されましたが、全国から約100名の方が集まれ、2日間熱心に議論が行われました。

最初のテーマである中間検査実施に関するアンケート調査報告は大変な力作であった。全国の107の自治体に対して行ったアンケートの結果95の自治体から回答があり、自治体により中間検査実施の有無、範囲、特定工程の指定に相当ばらつきがあることが明らかになりました。会場からは、中間検査を中途半端に行うことによって、かえって行政がお墨付きを与えることになり、工事監理が形骸化している現状ではマイナスとの指摘もありました。時間の関係もあり、聴衆にとってはやや未消化となった点もありましたが、今回のアンケートだけに終わらせず、更に今後、各地のネットワークで手分けし、各自治体にヒアリング調査し、あるべき中間検査を提示すべきだと思われま

す。続いて行われた愛知県在住のシックハウス被害者徳田裕三さんの講演がありました。内容は、新築住宅に入居後、喘息及びその治療による後遺症、婦人のクモ膜下出血による突然死等で廃業に追い込まれ、一人で業者に立ち向かっておられるというショッキングなものでした。報告の中では、弁護士に対する痛烈な批判もあり、内容が切実であったこともあり、我々自身身につまされる思いでした。

20日から21日に掛けては、宮城の平山建治一級建築士が提供した鑑定意見書を叩き台に、吉岡和弘弁護士の進行により、鑑定書をどう書くべきかにつき議論されました。裁判所を如何に説得するかとの観点から、欠陥箇所をどう特定するか、欠陥現象をど



第8回名古屋大会

う表現するか、相当な補修方法をどう根拠づけて記載するか等につき、活発に議論が為されました。裁判官に如何に理解してもらうかという点は、我々にとって大変大きな問題であり、鑑定書のみでなく、例えば尋問で模型を使って説明する等工夫ができないものでしょうか。また、裁判官に理解してもらう役目は弁護士の仕事であり、弁護士が的確に理解していることが前提になります。今後、さらに議論を深めるとともに、弁護士が書く準備書面についても同様な観点から議論する必要があるとの意見が多数出されました。いずれにせよ、名古屋に全国より多数お集まり頂き、愛知ネットワークの立ち上げを盛り立てて下さるとともに、熱心に議論を頂き、誠に有り難うございました。

### Topics

#### <シーリング業界が基準づくり>

品確法で雨水の侵入を防止する部分の10年の瑕疵担保責任が義務付けられたため、シーリング業界は材料、施工の両面から技術基準を再検討に着手した。具体的には「建築用シーリング材ハンドブック」に記載されているシーリング材の適材適所の内容を、構法や部位に応じたシーリング材の目安だけでなく、10年の瑕疵保証に最低限必要な目地幅や厚さなどを定める予定で、2001年にはマニュアルとして施工業者や材料メーカーに配布する予定。(3/7付「日刊建設工業新聞」の報道を要約)

# 欠陥住宅被害愛知ネットワーク結成

弁護士 織田 幸二（愛知ネットワーク代表幹事）

平成11年11月20日・21日の欠陥住宅被害全国連絡協議会第8回大会の開催にあわせて、愛知ネットの結成をしました。名古屋地区での欠陥問題についての組織的な取り組みとしては、平成9年2月に一級建築士有志の方が結成した「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」があります。弁護士会では、平成8年に消費者問題対策特別委員会のなかに、PL・欠陥住宅チームを作り、前述の住宅設計者の会の活動に協力する形で弁護士が勉強会に参加したり、具体的な苦情・相談に建築士の方と協同して対応してきました。

今回、新たに愛知ネットワークを結成するに至った理由としては、既に関西地区等で先行して結成されているネットの活動により、被害救済に大きな成果があがっていることから、名古屋でも欠陥住宅に関する情報発信、被害救済の支援ができる組織を作れたらという思いから、建築士、弁護士だけではなく、欠陥住宅問題に関心がある学者、消費生活相談員、市民などの幅広い層からの参加を求め、従来の活動を一層発展させるためです。

こうした目的から、第8回大会前に有志で

事前勉強会の呼びかけを行ったところ、合計3回の勉強会には急な呼びかけにも関わらず、毎回約60～70名の弁護士の参加を得ることができました。名古屋弁護士会の登録者数が約800名であることからすれば、建築・住居に関する紛争がいかに多く、関心が高いものであるかが分かりました。

建築紛争は、ともすれば長期化し、専門家である事業者に対して、知識のない施主、購入者にとっては、裁判で争う場合でも多くの困難な問題に直面することとなります。また、建築紛争は、従来、財産権の問題として扱われてきた傾向がありますが、住まいの問題は衣食とともに人間が人間らしく生きるための最も根源的な問題であり、物理的な欠陥問題に留まらないという視点を忘れてはならないと考えます。今後のネットの活動としては、専門家の知識と市民の良識を糾合し、被害の早期解決のための具体的な支援と住まいに関する市民の権利確保、実現のための啓発活動と諸制度の提言の両面を目標としたいと考えています。

## ＝今号の目次＝

- ・「第8回名古屋大会の報告」(事務局) 1 P
- ・「名古屋大会の参加者からの感想など」小倉恢子(全国消費生活相談員協会中部支部)、平岩保(三共建築設計事務所)、柘植直也(弁護士・名古屋) 2～4 P
- ・「次回大会に向けて」栗生猛(弁護士・北海道) 3 P
- ・「欠陥住宅被害愛知ネットワーク結成」織田幸二(弁護士・名古屋) 5 P
- ・「名古屋大会アピール」 6 P
- ・「名古屋大会アピールを採択」齋藤拓生(弁護士・仙台) 7 P
- ・「品確法による住宅紛争処理機関に関する要請書」谷合周三(弁護士・東京) 7 P
- ・「欠陥住宅で全面補修の示談解決」岩城穰(弁護士・大阪) 8 P
- ・「欠陥住宅で原告全面敗訴の不当判決」山口直樹、永井光弘(弁護士・神戸) 9 P
- ・「和歌山ネット活動報告」富山信彦(弁護士・和歌山) 10 P
- ・「こんな本が出ます」嶋原誠逸(弁護士/二級建築士・大阪) 10 P
- ・「建設省、『監理放棄建築士』を厳しく処分する通達を發布」岩城穰(弁護士・大阪) 11 P
- ・「阪神大震災 被災マンションの復興」佐古誠司(建築士・神戸) 12～13 P
- ・「事務局からの報告」 14 P

## 欠陥住宅被害全国連絡協議会名古屋大会アピール

指定住宅紛争処理機関が欠陥住宅被害を真に救済することができる

ガイドライン及び技術関連資料集の策定を求める

本年6月、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保促進法」という。）が成立した。同法は、「新築住宅の契約に関する瑕疵保証の充実」、「性能表示制度の創設」、「性能表示住宅についての紛争処理機関（指定住宅紛争処理機関）の創設」を主要な内容としている。

指定住宅紛争処理機関は、建設大臣が、弁護士会又は民法第34条の規定により設立された法人の申請に基づいて指定する（住宅品質確保促進法62条）。

日本弁護士連合会は、指定住宅紛争処理機関の充実発展をめざすことを基本方針とし、現在、建設省との間で、指定住宅紛争処理機関の体制や紛争処理の参考となるべき技術基準（住宅品質確保促進法70条）等についての協議を行っている。そして、全国の各弁護士会の大部分が、指定住宅紛争処理機関として指定を受けるとの意向を表明している。

紛争処理の参考となるべき技術基準については、「不具合事象と基本構造部の瑕疵の相関関係に関するガイドライン」が建設大臣告示として定められ、住宅紛争処理支援センター（住宅品質確保促進法78条）が、「不具合事象の発生原因特定の検査方法」、「不具合事象の発生原因特定のために必要な機器の使用法」、「修補工事の実施方法」、「修補工事の費用の積算方法」に関する技術関連資料集を提供することになっている。

指定住宅紛争処理機関が、欠陥住宅被害を真に救済することができる機関となり得る否かは、上記ガイドラインと技術関連資料集の内容の良否にかかっている。

ところが、現在検討されているガイドラインと技術関連資料集の内容、なかんずく「修補工事の実施方法」の内容についてのイメージ案は、欠陥住宅被害の救済のためには、いずれも不十分なものである。たとえば、基礎断面寸法等の不足という基本構造部分の瑕疵が原因と考えられる基礎の沈下の場合であっても、「沈下が既に沈静化していると考えられる場合は、基礎の天端ならし等の手法も想定される。」とし、補修費用も300万円を上限とするとしている。しかし、基本構造部分の瑕疵が存在するにもかかわらず、「沈下が既に沈静化している」との理由で、表面的な修補のみを行うことは、建物の安全性確保の観点からも、交換価値確保の観点からも、極めて問題であるし、被害者の納得も到底得られない。

建設省及び住宅紛争処理支援センターは、現在検討されているガイドラインと技術関連資料集の内容を全面的に見直し、指定住宅紛争処理機関が欠陥住宅被害を真に救済することができるガイドライン及び技術関連資料集を策定すべきである。

また、日本弁護士連合会及び全国の各弁護士会は、建設省に対し、そのことを強く要請すべきである。

以上アピールする。

1999年11月20日

欠陥住宅被害全国連絡協議会名古屋大会参加者一同

# 品確法による住宅紛争処理機関に関する要請書を提出

弁護士 谷合 周三（東京）

## 1 品確法の目的・内容

1999年6月、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（「品確法」）が成立し、2000年4月1日から施行されています。

この法律は、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることを目指しています。特徴は、住宅性能表示制度の創設、性能表示住宅に関する紛争を扱う裁判外紛争処理機関の設置、新築住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵担保責任期間10年の強化、の3点です。

## 2 品確法の問題点

しかし、住宅性能表示制度における具体的な性能の基準（日本住宅性能表示基準）案は、必ずしも高性能とは言えず（施工に対するチェックも監理者の報告書で済ませることができません）、その表示を信頼して取得する消費者に誤解を与える危険があります。

また、瑕疵担保責任期間を引渡し後10年としたことも、消費者に大きなメリットはありません。品確法施行以前でも、引渡しから何年経つていようとも、住宅の欠陥発覚後に不法行為、債務不履行等の法的な構成で、十分責任追及が可能です。

## 3 品確法を生かすには

そこで、住宅紛争の迅速適正な解決のための紛争処理機関が、その言葉どおりに機能す

ることが、この法律の目的を実現する唯一の道です。

ところが、紛争処理機関において、紛争解決のための参考基準として利用する「技術的基準」案や「技術関連資料集」（不具合事象の発生原因の特定方法、補修工事の実施方法等）案の内容は、欠陥住宅紛争の公正な解決を不可能とする内容で、さらには、これまでの判例の積み重ねにより獲得されてきた欠陥住宅被害者救済を無にする危険もある内容でした。

たとえば、基礎断面の寸法不足等の重大な欠陥があることが判明した場合でも、「既存の床の上への床施工」で補修できる場合があるとされていたり、また、補修の目的が、基本構造部に欠陥原因のある住宅を、住宅取得契約によって約束された品質と価値を有する住宅に回復することにあること、補修方法として取壊し建替えが必要な場合があること、には全くふれられていません。

## 4 要請書提出

そこで、紛争処理機関となることが予定されている各地の弁護士会や日本弁護士連合会、社団法人日本建築家協会、技術基準等を検討するため建設省が設置した検討委員会の各委員に、技術基準（案）や技術関連資料集（案）の内容について、ちゃんと検討して下さいという趣旨の要請書を出しました。

## 「名古屋大会アピール」を採択

弁護士 齋藤 拓生（仙台）

①瑕疵保証制度の強化、②性能表示制度、③住宅紛争審査会の創設を中核とする住宅品質確保促進法が、本年6月から、いよいよ施行されます。

住宅品質確保促進法は、欠陥住宅被害の解消・救済を目的とするものですが、そのような目的が実現されるか否かは、施行令、大臣告示の内容、法律の運用如何にかかっています。

とりわけ、紛争解決機関である住宅紛争審査会が、欠陥住宅被害を適正に解決することができるか否かが重要です。ところが、建設省が検討している紛争解決のためのガイドライン、修補工事の内容では、欠陥住宅被害を適正に解決することは、到底困難であるといわざるを得ません。

そこで、名古屋大会では、指定住宅紛争処理機関が欠陥住宅被害を真に救済することができるガイドライン及び技術関連資料集の策定を求めるアピールを採択し、建設省等に対して、執行しました。

以上

## 欠陥住宅で全面補修の示談解決

弁護士 岩城 稔（大阪）

(1) Hさんは97年3月、堺市内で木造三階建の建売住宅を約2600万円で購入した。細長い土地で一階が車庫になっている、大阪ではよく見られる建物である。ところが、入居すると建物がひどく揺れ、またサッシの窓が完全に締まらない。売主のA社、施工業者のB社に言っても「木造三階建は揺れるものだ」と相手にされなかった。

99年2月、堺市は過去年3間に建築された木造三階建住宅を対象に抜き打ち調査を行い、市から「本件建物は建築基準法所定の基準を満たしていないので、構造補強をするように」との通知が送られてきた。HさんがY建築士に調査してもらったところ、一階の必要壁量が基準のわずか46%しかないことが判明した。

(2) Hさんの依頼を受け、山名邦彦弁護士と私が一緒に交渉を担当することになった。

我々は、売主のA社、施工業者のB社、仲介業者のC社、建築確認申請をただけで工事監理を全くしなかったD建築士の4者に内容証明郵便を出し、99年4月中旬から月1～2回のペースで交渉を行った。詳しい構造計算や模型の作成なども含めて厳しいやり取りが続けられたが、ようやく10月20日、次のような内容の合意書が調印され、示談が成立した。

①B社は99年12月から3ヶ月間で、建築基準法の構造基準を満たす内容の工事図書に従い、全面的な補修工事を行う。

②D建築士は、補修工事が工事図書のとおり行われるよう監修する。

③補修工事の節目を含め、随時Hさんは検査を行うことができる。

④ A社、B社は引っ越し・仮住まい費用、弁護士費用、Y建築士の費用をすべて負担し、解決金（慰謝料）を支払うとともに、補修工事完成後10年間瑕疵担保責任を負う。

⑤C社は、補修工事が履行されなかった場合の損害賠償の一部を連帯保証する。

(3) B社は合意書に従って誠実に補修工事を

行い、2000年2月末、全面補修が完了した。Hさん宅は、見違えるように生まれ変わったのである。

(4) 裁判を経ずに、このような全面的な解決がなされたことは画期的といえる。双方関係者の粘り強い努力の結果であるが、出発点として堺市の調査が果たした役割は極めて大きい。

堺市はこの間、このような抜き打ち調査や、現在建築中の建物についての中間検査など、欠陥住宅をなくすために積極的な活動を進め、全国的に一躍有名になった。

98年6月、建築基準法が改正され、地方自治体はその気になれば中間検査をどんどんできるようになった。

この事例は、自治体の本気で動けば、欠陥住宅の予防と救済に大きな力を発揮することを示したといえる。



### Topcis

#### <品確法施行で契約約款改正>

建築関係7団体は、4月1日の品確法の施行にあわせ、「民間（旧四会）連合工事請負契約約款」を改正した。主要な改正点は①構造等に関して瑕疵担保期間が木造1年、非木造2年であったものを、住宅に関しては10年とする。②請負契約書に設計住宅性能評価書が添付してあれば、表示性能を有する住宅を完成して引渡すことを、両者が契約したとみなすことを、契約書使用上の留意事項で明記、①②場合は品確法に定める指定住宅紛争処理機関に紛争解決を委ねることができることを定めた。また遅延損害金を1/1,000から4/10,000に変更した。

# 欠陥住宅で原告全面敗訴の不当判決

弁護士 山口 直樹、永井 光弘（神戸ネット）

## 【事案の概要】

Xは、Yから昭和58年3月に土地および建物（以下「本件建物」という）を合計約2700万円で買い受けたが、本件建物にはさまざまな欠陥（瑕疵）が存在し、Xは建替金相当の修理費用を請求した。1審では、瑕疵は認められたものの約140万円の修理費しか認められなかったため、控訴したものである。

Xの請求の仕方は、建築基準法、同法施行令、建設省告示および公庫仕様書（本件建物は公庫融資物件である）の各規定を示し、本件建物は上記各規定に違反しているから欠陥（瑕疵）がある旨の主張を行った。なお、本件建物における主な瑕疵は以下のとおりである。

①建物基礎 本件建物基礎は、鉄筋コンクリート基礎として施工されているが、コンクリートは圧縮力に、鉄筋は引張力に抵抗し、さらに両者は付着によってずれを生じないように組み合わせて用いられるものであることから、連続した鉄筋が存在することによって初めてその機能が発揮されるのであり、不連続であるときは（一部分でも鉄筋が欠けていれば）、他の部分で鉄筋が存在したとしてもその存在意義を持たない。本件建物においてはコンクリート基礎フーチング部分に鉄筋が入っておらず、建設省告示2の2、建設省施行令38条1項に違反している。

②耐力壁 告示第3の6においては、「2階の耐力壁または2階もしくは3階の鉛直力を負担する壁の真下に耐力壁を設けない場合においては、当該耐力壁または鉛直力を負担する壁の真下の床根太は、構造耐力上有効に補強しなければならない」と規定されているが、本件建物においては2階の耐力壁の真下に1階耐力壁が設置されていない。そして、上記違反が存在する結果、本件建物の2階部分がゆがみ、2階押入に傾きが生じている。

③釘打ち 本件建物はいわゆる2×4住宅であるが、2×4住宅においては釘打ちは非常に重要であるにもかかわらず、所定の釘打ちに違反して施工がなされている箇所がある。

④外壁 本件建物外壁では、所定の防火性能が充たされていない。

## 【裁判所の判断】

裁判所は、控訴審において、本件建物を補修するのに必要な建物の各部分毎の補修費を出すようにXに求めていた（基礎部分だけを補修するのであればいくらかかるのか等）ので、Xはその旨の主張および立証もなし、Xとしては建替費用全体は認容されなくとも、一部の補修費用は認められると考えていた。しかしながら、裁判所は、何ら根拠を示すことなく、本件建物には、施行令、建設省告示等に違反する瑕疵はないとの判断を下し、原告の請求を棄却した。

## 【本件判決の感想】

弁護士としては、欠陥住宅訴訟において瑕疵（欠陥）の判断基準として施行令や告示等に違反しているから瑕疵（欠陥）であるとの主張をせざるを得ないが、本件事案において裁判所は、記録をきちんと読んで判決を書くのが面倒だと考えていたことは間違いないと思われる。裁判所が本件建物は施行令、建設省告示に違反していることが明らかであるにもかかわらず、何ら根拠を示すことなく本件建物は施行令、告示に違反していないとの判断を行っていることは、弁護士として残念であることを通り越して裁判所の欠陥住宅に対する取り組み姿勢に悲観せざるを得ない。

以上

## 和歌山ネット活動報告

弁護士 富山 信彦（和歌山ネット幹事）

和歌山ネットは、1998年11月24日、欠陥住宅被害全国連絡協議会第6回和歌山大会開催の日に設立されました。近畿では、大阪、神戸、京都に次いで4番目のネット設立となりましたが、欠陥住宅問題への取り組みの実績の上に設立された他のネットとは異なり、和歌山ではネットの設立も組織作りと学習、研鑽が活動の中心という状況です。

現在の会員は建築士13名、弁護士10名です。2カ月に1回奇数月に定例の幹事会（会員全員が幹事）を和歌山県建築士会館で行っています。幹事会では、各会員が相談を受けている事例の検討や情報交換が主ですが、和歌山市都市計画部から建築主事に出席してもらい建築基準法の改正や今後の動向について勉強を行ったりもしてきました。人数が少ないので、幹事会もぎっくばらんな話し合いが中心となり、途中からは「おつまみ」と「缶ビール」が出てくるのが恒例となっています。

1999年2月19日に和歌山ネットの欠陥住宅1

10番を行い、16の相談がありました。また、同年6月19日に行われた和歌山弁護士会消費者保護員会の欠陥住宅110番の相談に和歌山ネットとして協力し、この時は19件の相談を受け付けました。

その他、随時、欠陥住宅問題の相談を受け付けていますが、代表幹事2名の法律事務所と建築設計事務所に相談の電話がくるため、これを会員の弁護士・建築士のペアに担当してもらおうという形をとっています。

これまでに和歌山ネットとして相談を受けた件数は26件でそのうち2件が訴訟になり、また調停申立も2件ありました。調停申立のうちの1件は、業者側の申出により調停外で話し合いが成立しましたが、その他の調停と訴訟は現在も係属中です。

2000年1月22日に新年度の総会が開かれ、新役員の選任（但し、あと1年ということで留任）と相談受付方法の改善及び旅費規制の採択がされました。また、一般市民を対象にした講演会等を実施していくことなど、2年目の和歌山ネットでの活動計画を確認致しました。

### ＝こんな本が出ます＝

弁護士 嶋原誠逸（大阪）

#### 「(仮称)消費者のための『欠陥住宅判例集』～よりよい住まいを求めて」

##### 1 近刊図書

今般、欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）では、早ければ5月末にも、民事法研究会から「(仮称)消費者のための『欠陥住宅判例集』」との本を出版する運びとなりました。

欠陥住宅裁判については、特に平成7年の阪神・淡路大震災から、相当数の判決が出されているのですが、内容が専門技術的であり素人受けしないこと、住宅被害者のための全国規模でのネットワークがなかったことなどから、若干の紹介記事や新聞報道を除くと、なかなか判決全文を目にする機会に恵まれませんでした。

そこで、全国ネットでは、消費者にとって良い内容の判決を「財産」として共有するため、近年に言い渡されたものを中心として、20を超える判決を集め、それに簡単で一覧性のある解説をつけて一冊の本として出版することとしました。また、巻末には、この分野を精力的に研究なさっている立命館大学、松本先生の講演会レジュメも収録できる予定です。

##### 2 判例提供の呼びかけ

この本は、今回1冊限りのものではなく、全国ネットの会員やそのお知り合いの方々から判決のご提供を受けることができれば、2冊目、3冊目と続編を出し、もって欠陥住宅に苦しんでおられる方々の救済に役立てたいと考えています。

お手元に有益な判例があれば、全国ネットの下部組織・関西ネット事務局（〒530-0047 大阪市北区西天満4-1-20、リープラザビル5階ひまわり総合法律事務所 弁護士嶋原誠逸）まで、コピーを送付していただければ幸いです。よろしく願いいたします。

# 建設省、「監理放棄建築士」を厳しく処分する通達を発行

弁護士 岩城 稔（大阪）

1、建設省は1999年12月28日付けで、「建築士の処分等について（通知）」と題する通達を發布した（建設省住指発第784号）。これは、建築基準法の改正（98年6月12日）、建築物安全安心推進計画（平成11年4月6日建設省住指発第163号）を受けて、建築士の懲戒処分の強化を図るために、処分基準を定めたものである（なお、これに伴い、従前の通達（昭和59年12月13日建設省住指発第467号）は、廃止された）。その要点は、次のとおりである。

## 1 基本方針

建築士の業務の適正を確保するため、建築士が、建築士法第10条第1項に規定する処分事由に該当するときは、迅速かつ厳正に処分等（処分及び文書注意をいう。）を行う。

## 2 建築士の懲戒処分等の基準

建築士の処分などの内容の決定は、別表第1に従い行う。

なお、過去に処分等を受けている場合は、別表第2に従って別表第1に従い決定した処分等を加重する。

## 3 処分等に伴う措置

(1) 業務停止の処分を行った場合は、処分期間満了まで建築士の免許証を領置する。

(2) 免許取消の処分を行った場合は、建築士の登録を抹消し、免許証を返納させる。

(3) 免許取消又は業務停止の処分を行った場合は、当該処分に対する違反がないよう監視し、違反があったときは、さらに処分・告発する。

2、そして、別表第1は、①禁錮以上の刑に処せられたとき（建築士法10条1項1号）と、②建築関係法令に違反し、又は業務に関して不誠実な行為をしたとき（同2号又は3号）に分け、それぞれについて詳細な処分基準を定めている。

注目されるのは、①について厳しい処分を定めたばかりでなく、②について詳細な「懲戒事由」を列挙し、それらについて交通違反の点数制のような「処分ランク」を定めていることである。

いわゆる監理放棄建築士の関連でいえば、設計及び監理の業務の逸脱違反設計、工事監理不履行・工事監理不十分、建築士の名称使用・名義借り、名義貸し、虚偽の確認申請、工事監理者欄虚偽記入などはすべて「重大な違反」として処分ランク6＝業務停止3カ月とされ、工事監理報告書の未提出・不十分記載や工事完了検査申請懈怠は処分ランク4＝業務停止1カ月とされている。

そのうえ、「情状等による加減」があり、違反を常習的に行っている場合（+3ランク）や事後的な是正（損害賠償）に対応しなかった場合（+1ランク）など、さらに処分を加重するとされている。例えばランク6（業務停止3カ月）に該当する行為があり、それに常習性が認められればランク9（業務停止6カ月）となるのである。

加えて、別表第2は、過去に処分歴がある場合は、今回相当とされる処分をさらに加重するとしている。具体的には、過去の処分事由が前記のような「重大な違反」に該当し、今回も「重大な違反」に該当する場合は免許取消とする、過去の処分事由と今回の処分事由が異なる場合は+1～3ランク、処分事由が同一の場合は+2～4ランクとする、などが定められている。

3、この新通達は、建築士の名義貸しや監理放棄が横行していることが、現在社会問題となっている欠陥住宅問題の原因の一つとなっているという認識に立ち、これに対して厳しい処分によって対応していくことを表明したものと見える。

これまで全国の弁護士有志で2回にわたり、監理放棄建築士に対する一斉処分申立の取り組みを行ってきたが、今後は個別にでも積極的に処分の申立を行っていく必要がある。

また、これらの監理放棄建築士に民事賠償責任を認める判例はまだ少数であるが、この通達やそれによる処分結果を積極的に裁判所に証拠として提出することにより、建築士の監理放棄が欠陥住宅を産み出す不可欠の構成要素となっていることを、裁判所に認識してもらう必要があると思われる。

# 阪神淡路大震災 被災マンションの復興

建築士 佐古 誠司（神戸ネット）

21世紀は、都市における「マンションの建て替え更新」が大きな社会問題になるだろうと言われています。建物の老朽化が進み、リフォームするにしても限度があり、建て替えるにしても住民の大多数が高齢化していて経済力がなく、荒廃が進んでいく大量のマンションの姿が容易に想像できます。

わが国「マンション」が建設され始めて約40年が経ちましたが、現在、ほぼ全ての分譲マンションに管理組合ができて、何とか管理運営が出来る体裁が整ったところです。その中で今後の維持管理までを考えて、長期修繕計画等がつくられているケースはまだ少なく、最低必要な修繕積立金すら充足されていないマンションが大多数を占めています。まして将来の建て替えに対して何らかの準備がなされているマンションなど皆無であり、一部識者はこのような状況を危惧するものの、国、自治体、デベロッパーも同様に何らの対策も持ち合わせていないのが実状です。

この度の阪神大震災では、多くのマンションが被害を受けて将来起こりうるであろう大規模な修繕、建て替えが現実のものとなりました。

被災直後は、住民の安全、ライフラインの復旧が最優先でしたが、少し時間が経つと補修可能な建物なのか、あるいは建て替えなければならないのか、マンションの住民は苦渋の選択を迫られることになります。

震災後5年が過ぎて、被災マンションの大多数は何らかの問題を抱えながらも復興をしています。この間、被災マンションの復興をめぐるっては、多くの問題が取り沙汰され、困難さのみが強調されていますが、マンションであるが故の利点も多くありま

す。復興に際して両方の観点から報告いたします。

## 【被災マンションの復興上の問題点】

### 1、住民の管理運営意識

日頃より、マンションの管理運営に無関心であり、復興に対して建設的でない住民が多い。

### 2、建物の規模

小規模なマンションの方が（50世帯くらいまで）連絡事項や集会の開催においても情報が正確に伝わり、判断が早くで



1階が完全に潰れ2階廊下が一階にレベルに

きる。その点規模の大きいマンションは、住民間の連絡にも手間どり（住民が各地に分散して避難しているため）、何事においても数の多さから合意形成が難しく時間を要している。

### 3、建物の所有形態

ファミリータイプとワンルームタイプの併設、あるいは事務所や店舗が併設されているマンションは、それぞれの利害が一致せず合意の形成が難しい。

### 4、被害度

主要構造に致命的損傷を受け、建物として機能しないものを除き、被害の程度によっては、補修も可能だが建て替え出来る場合には、いずれかの方針を決定をめぐり時間がかかっている。

### 5、再建資金

多くの住戸には、ローンの返済が残っている。このため、再建の費用として再度ロー

ンを組むことになるが、二重ローンによる生活の圧迫が考えられる。また、好景気時期に多額の抵当権設定した住戸で、再建する住戸の価値以上の債務がある場合再建ができないことになる。高齢者も、年齢、収入などの条件から再建資金の調達が難しくなっている。

## 6、法的制約

マンションの建て替えを選択した場合、建築基準法や条例の適用方法が建設当時より変わっていて、現在建っている建物より小さいものしか建たない。

## 7、区分所有法

区分所有法61条の「建物の効用維持・回復にかかる過分の費用」、62条の「建て替

被災した旧マンションの瓦礫を埋め込んであるプレイト。住民の合言葉が記されている



え議決要件」で定められている要件制度が不明確である。

また、区分所有法で示されているのは「建て替え決議の要件」ま

で、その後の建て替え事業についての法整備がない。

## 8、支援体制

震災直後は、マンションの復興についての的確なアドバイスが出来る専門家が少なく、自治体や管理会社、ゼネコン、デベロッパーの対応もまずく混乱があった。

【被災マンションの復興にさいして評価すべき点】

### 1、構造上安全性の高い建物

阪神淡路大震災では、約6000人の死亡者がでている。その原因の多くは地震直後の建物の崩壊によるものだといわれている。これら被害を出した建物は、木造の一戸建

て住宅に集中しており、被害を受けたマンションでの死亡者の数はきわめて少ないと報告されている。

1981年以後の建築基準法の「新耐震基準」に基づいて施工されたマンションにはほとんど致命的な被害がでていない。このことから、バランスの良い構造計画としっかりとした施工がなされていれば、マンションは人命に対してはきわめて安全性の高い住まいであるといえる。

### 2、復興に向けて積極的に活動した管理組合

一般的に、マンションの住民は、年齢層や職種の違う多種多様な人の集団であり、管理運営に対しての意識が乏しい。特に規模の大きいマンションほど管理会社任せになっている傾向が強くなっている。一方、日頃より管理運営が自主的に行われていたマンションや、震災後、住民がそれぞれの職業（法律家、建築士、税理士等）を生かし協力して復興に当たったマンションは、確実に早く復興をしている。

### 3、よりよいコミュニティの創出、地域との関わり

復興の過程がうまくいけば、住民間によりよいコミュニティが生まれる。建て替えにコーポラティブ住宅方式を取り入れたマンションなどが、建物の完成後は自分のマンションの管理運営のみならず、その地域の自治やまちづくりにも目を向ける住民が増えている。

どちらかといえば、マンションの住民は、分譲された建物を購入し、住んでいるだけで、地域との交流が少ないと言われてきた。しかし、困難な復興作業を通じて、地域とのつながりの大切さを学んでいるケースが多い。

復興のコンサルタントを行うものは、事業の収支のみにとらわれず、このようなことに留意してアドバイスを行うべきである。

## 「欠陥住宅判例集」の購入と活用のお願い

10ページでご案内のとおり、この度全国ネットとして、「欠陥住宅判例集」を発刊します。5月27・28日の札幌大会には間に合わせるべく努力しております。欠陥住宅訴訟などで強力な闘いの武器になることと思ひますし、全国ネットの財政にとっても重要ですので、皆さまの積極的なご購入と活用を、よろしくお願ひします。

ご購入につきましては、全国ネット事務局までお問い合わせ下さい。

## ～告知板～

### 2000年度会費の納入を

全国ネットは、今のところ会員の皆さまの会費のみで運営しており、財政的に大変厳しい状況にあります。

会費は、規約上は個人が年5000円、団体が年5万円となっております。2000年度(2000年6月～2001年5月まで)の会費の振替送金依頼書を同封させていただきますので、ご送金のほどをよろしくお願ひ申し上げます。

なお、現在のところ、会費の納入の有無にかかわらず、会員登録されている皆さま全員にニュースや各種案内をお送りしておりますが、財政的な事情により、近い将来、会費の納入のない方については会員登録の抹消を検討せざるを得なくなっております。

ご理解のほどをよろしくお願ひいたします。  
勝利事件などの報酬からカンパをお願ひします

上記のとおり、全国ネットは大変厳しい財政状況にあります。大会と大会の間で次回大会開催予定地で全国幹事会を開催したり、このニュースも印刷部数が約1000部に達し、また今後全国ネットの紹介リーフレットの作成やインターネットのホームページの開設を予定しているなど、支出はこれからますます増大せざるを得ません。

そこで、弁護士や建築士の皆さまに、勝訴事件で報酬が入った場合などに、全国ネットにたとえわずかでもカンパをいただきたく、お願ひ申し上げます。

なお、前号の6頁掲載の書籍紹介「今、住宅が危ない」の著書は「中木村真宏」氏でした。訂正します。

## ホームページの開設について

全国ネットでは、近々ホームページの開設を予定しております。その内容や時期については、大会や幹事会でご提案させていただきます。なお、関西ネットと京都ネットは、すでにホームページを開設しておりますので、ご紹介させていただきます。

関西ネット <http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

京都ネット <http://www/joho-kyoto.or.jp/~house-s>

編集後記：事務局体制も新しくなり、新たな課題について検討中です。ホームページの開設をはじめ、地域支部の設立や会報の充実、広報活動なども積極的に行っていく予定です。

〒530-0028 北区万才町5-9 日本消費経済新聞社 用貝 成子

TEL 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525